

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 14 avril 2021, à 18h30

Exceptionnellement, la séance du CCU est tenue en vidéoconférence.

Présences :

- M^{me} Malaka Ackaoui, membre régulière
- M. Marvin Rotrand, président suppléant
- M^{me} Geneviève Coutu, membre régulière
- M. Bruce Allan, membre régulier
- M. Khalil Diop, membre régulier
- M^{me} Eliza Rudkowska, membre substitut

Absences :

- M. Christian Arsenault, président

De la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

- M. Sébastien Manseau, chef de division
- M. Frédérick Alex Garcia, architecte
- M. Jean-Simon Laporte, architecte
- M^{me} Fabienne Cahour, conseillère en aménagement
- M. Simon Allard, agent de recherche en urbanisme - secrétaire du comité

Autres personnes présentes :

- M. Christopher Savard.

Le président suppléant, Monsieur Marvin Rotrand, ouvre l'assemblée à 18h15.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 17 mars 2021 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 2655, chemin Bates - PPCMOI construction résidentielle de 6 étages

Étudier une résolution visant à permettre la démolition d'un bâtiment commercial vacant et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus), au 2655, chemin Bates, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - dossier relatif à la demande 3002569134.

Présentation : Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de projet particulier a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en date du 7 janvier 2021.

Les travaux visent la construction d'un bâtiment de 6 étages avec une construction hors toit comprenant 87 unités d'habitation.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes:

- le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- le projet respecte le Règlement sur la métropole mixte en offrant 10 appartements de 3 chambres à coucher de 96 m² pouvant convenir aux familles;
- l'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion qui est en transformation avec la construction de nombreux projets résidentiels de même gabarit le long du chemin Bates;
- la densité proposée est en cohérence avec les objectifs de densification, le projet étant situé dans l'aire TOD de la station intermodale train/REM Canora.
- le projet met en valeur les espaces extérieurs;
- le bâtiment de 2 étages à démolir, de par sa structure existante, n'est pas conçu pour supporter 4 étages supplémentaires et ne se prête pas, de par son architecture commerciale, au développement résidentiel;
- le projet présente des qualités de l'organisation fonctionnelle en regard au stationnement intérieur accessible par le chemin Bates et la mesure de mitigation apportée en guise de mesure de protection ferroviaire.

La Division de l'urbanisme ajoute que certains critères de PIIA devraient être définis afin de bonifier le concept architectural. Il est mentionné que les plans d'aménagement paysager ne sont pas conformes et que le plan qui sera déposé lors de la demande de permis devra proposer 8 arbres tel qu'exigé par le règlement d'urbanisme 01-276.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE avec des réserves concernant le concept architectural et le matériau de revêtement métallique.

Ils remarquent que le nombre de petits logements demeure important malgré l'augmentation de logements de type 4 ½ et de 5 ½.

Considérant la possibilité de planter des arbres à grands déploiements, il est mentionné que ceux-ci pourraient être plantés en bac au-dessus du stationnement si la structure est renforcée.

Concernant le concept architectural, les membres considèrent que les élévations nécessitent du raffinement en cohérence avec l'organisation interne du bâtiment. L'articulation (la faille) au centre du bâtiment semble indiquer une fonction d'entrée qui n'existe pas. De plus, l'entrée principale devrait être signalée par un traitement particulier.

Concernant le choix des matériaux et la dérogation proposée pour le % de maçonnerie, les membres se questionnent sur la quantité de revêtement métallique. Le risque que le métal ne soit pas assez résistant à l'impact est mentionné. De l'avis des membres, l'emploi de la maçonnerie serait plus adéquat pour protéger l'enveloppe. Également, au mur arrière, le revêtement métallique risque de diffuser le bruit vers l'extérieur par réverbération, tel que cela a été observé pour le bâtiment du CUSM.

Les membres du comité sont favorables à accepter les recommandations avec une réserve concernant la dérogation pour le pourcentage de maçonnerie en façade.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec une réserve concernant la dérogation pour le pourcentage de maçonnerie en façade.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 3200, chemin Côte-Ste-Catherine (Collège Brébeuf) - PIIA équipements mécaniques

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'installation d'équipements mécaniques sur le bloc 'G' du Collège Jean-de-Brébeuf, situé au 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3002615454.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, le 1^{er} février 2021, pour le Collège Jean-de-Brébeuf.

L'intervention s'inscrit dans le contexte d'une grande propriété à caractère institutionnel, située dans le secteur du Mont-Royal, et sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Les travaux visent le remplacement des équipements mécaniques existants au toit des secteurs Nord et Sud du bloc 'G' du Collège. La nouvelle unité de ventilation pour le secteur Sud sera peinte de couleur grise afin de se fondre davantage avec le revêtement extérieur du bloc 'J'.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 par. 6° du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 118.1 par. 6° et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales;
- Les nouveaux équipements reprennent l'emplacement des existants et présentent des dimensions similaires aux équipements qu'ils remplacent;
- Les travaux contribuent au maintien de l'établissement;

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 4031, avenue Marlowe - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant la transformation des ouvertures sur le mur latéral d'un immeuble situé au 4031, avenue Marlowe - dossier relatif à la demande de permis 3002620014.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 1^{er} février 2021, pour un bâtiment unifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'B' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux visés s'inscrivent dans le cadre de l'agrandissement et du réaménagement intérieur du bâtiment. L'intervention implique l'élimination de l'ouverture d'une porte et l'agrandissement de 4 fenêtres du sous-sol sur le mur latéral.

Les modifications proposées pour les ouvertures sont légèrement visibles de la rue et sont non conformes aux articles 91 et 105 du Règlement d'urbanisme, puisqu'elles diffèrent de la composition d'origine du mur latéral.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'ouverture de la porte latérale accédant au sous-sol sera obturée par des matériaux similaires à l'existant;
- Les fenêtres du sous-sol sont agrandies tout en préservant le rythme des ouvertures existantes;
- La transformation est très peu perceptible de la rue contribue au maintien et à l'évolution du cadre bâti;

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 4700, chemin Circle - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant un agrandissement de plus du tiers d'un immeuble situé au 4700, chemin Circle - dossier relatif à la demande de permis 3002623474.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 3 février 2021, pour l'agrandissement d'un bâtiment unifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'C' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent un agrandissement de plus du tiers de la superficie du bâtiment existant.

Les travaux sont projetés à l'arrière dans la continuité des alignements du bâtiment principal et le taux

d'implantation résultant de volume ajouté demeure inférieur au taux autorisé à l'annexe 'A' du règlement d'urbanisme.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 45.2 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes :

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'agrandissement est proposé dans le prolongement du bâtiment principal et n'est pas visible de la rue;
- L'importante fenestration proposée à l'arrière procure une perméabilité avec les aménagements extérieurs, et offre un apport considérable en lumière naturelle aux espaces intérieurs;
- Les matériaux proposés sont de qualité;
- L'agrandissement a peu d'impact sur les voisins et contribue à l'évolution et au maintien de la propriété;
- Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Délibération du comité

Les membres du comité mentionnent que le traitement de l'agrandissement devrait être marqué face au plan de façade. Les membres suggèrent de détailler l'exécution du joint entre les matériaux pour mieux comprendre leurs fusions.

Recommandation du comité

Les membres du comité sont favorables à la demande, mais soulignent au requérant l'importance de concevoir attentivement le détail pour le joint de transition des parements entre le bâtiment existant et l'agrandissement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 4233, avenue d'Oxford - PIIA construction hors toit

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'ajout d'une construction hors toit pour un immeuble situé au 4233, avenue D'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3002628654.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 4 février 2021, pour l'agrandissement d'un bâtiment unifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'C' et le projet vise à agrandir le bâtiment existant afin d'aménager deux nouvelles chambres. Les travaux sont projetés à l'arrière, de plein droit, et au toit par l'ajout d'une construction hors toit.

La construction hors-toit est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et doit respecter les retraits prescrits. Une terrasse sera également aménagée, à l'arrière.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 22 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Les volumes agrandis s'harmonisent par leur expression architecturale plus contemporaine et leur matérialité;
- La volumétrie est découpée afin de respecter les retraits requis, et la superficie vitrée généreuse en façade allège la présence du volume hors toit;
- L'ajout de la construction hors toit contribue à l'évolution du cadre bâti du secteur;

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 5975, chemin Côte-St-Antoine - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant la transformation des ouvertures en façade d'un immeuble situé au 5975, chemin de la Côte-Saint-Antoine - dossier relatif à la demande de permis 3002637714.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 10 février 2021, pour un immeuble multifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'B' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque la forme et l'apparence des ouvertures du sous-sol de l'immeuble sont modifiées.

Suivant un important incendie de l'immeuble, la demande vise la rénovation d'un logement endommagé au sous-sol ainsi que l'aménagement de trois nouveaux logements dans des espaces du sous-sol autrefois réservés au rangement.

Les travaux impliquent le percement de nouvelles ouvertures afin de rendre les logements proposés conformes en matière d'éclairage naturel et de moyens d'évacuation. L'intervention est visible de la rue et non conforme aux articles 91 et 105 du Règlement d'urbanisme.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés avec les conditions suivantes:

- Revoir la distribution des ouvertures du sous-sol proposées en façade de manière à préserver la symétrie qui caractérise et compose la façade d'origine.
- Simplifier la variété de typologies de fenêtres proposées pour les logements du sous-sol.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec les conditions suivantes :

- Revoir la distribution des ouvertures du sous-sol proposées en façade de manière à préserver la symétrie qui caractérise et compose la façade d'origine.
- Simplifier la variété de typologies de fenêtres proposées pour les logements du sous-sol.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.7 3220, Appleton (parc Martin-Luther-King) - PIIA nouvelle construction accessoire

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant la construction d'un kiosque pour le parc Martin-Luther-King, situé au 3220, avenue Appleton - dossier relatif à la demande de permis 3002765635.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de construction a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 7 avril 2020 pour l'aménagement d'un kiosque de perception pour les terrains de tennis du Parc Martin-Luther-King.

Le parc est situé dans le secteur significatif à normes 'B' et l'approbation des plans pour le kiosque est

assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux sont par ailleurs non conformes aux articles 88 et 96 puisque que le kiosque sera recouvert par un panneau architectural isolé exposant une finition en acier émaillé de couleur argentée, ainsi que par des surface de verre protégées par un maillage de métal déployé. La construction déroge ainsi à la superficie de 80% de maçonnerie exigée.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 88, 112.2 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés avec les conditions suivantes:

- Revoir la conception du comptoir afin d'offrir une accessibilité universelle;
- Revoir la conception du comptoir métallique de manière à ce qu'il soit mieux intégré au kiosque et plus sécuritaire;

Délibération du comité

Les membres sont en désaccord avec l'analyse de la DAUSE et mentionnent que l'utilisation du grillage peut sembler agressive et transmettre un mauvais message à la population.

Recommandation du comité

Les membres du comité recommandent de revoir la demande en retirant le maillage de métal déployé et de revoir la conception et l'intégration du comptoir au volume du kiosque.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 4986, place de la Savane - PIIA nouvelle construction résidentielle 10 étages

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et du projet particulier PP-115, les travaux visant à la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages au 4986, place de la Savane - dossier relatif à la demande de permis 3002011274.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de construction a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 08 juin 2020.

Le projet vise l'érection d'un immeuble résidentiel de dix étages sur un lot de forme irrégulière voisin du parc de la Savane et occupé jusqu'à tout récemment par un centre de la petite enfance. La proposition d'aménagement s'inscrit dans la continuité du concept développé dans le cadre du processus d'adoption

du règlement de projet particulier (PP-115) - voir résolution CA 2017008, signée en date du 03/03/2020.

La propriété est située au nord du Triangle, en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du Règlement de projet particulier PP-115.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après étude du dossier, la Division de l'urbanisme évalue que la proposition tend à se conformer aux objectifs énoncés aux articles 21, 22 et 23 du PP-115 ainsi qu'aux critères d'intégration généraux prévus à l'article 668 du règlement d'urbanisme (01-276), du fait que:

- Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115);
- Le projet révisé est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale appropriées au contexte;
- Le projet permet d'assurer une présence forte sur le parc de la Savane et de structurer un nouveau lien piétonnier traversant le site;
- La proposition développée à cette étape renforce la cohérence du parti architectural présenté lors de l'adoption du projet particulier;
- La qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble;
- Les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantageusement parti de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment;
- Le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit la plantation de 6 nouveaux arbres en pleine terre.

La DAUSE formule donc un avis favorable au projet aux conditions suivantes:

- Démontrer la qualité d'intégration et la fonctionnalité de l'aire d'entreposage temporaire des déchets en bordure de la voie publique;
- Fournir les détails requis pour évaluer la qualité de l'aménagement du sentier public conduisant au parc de la Savane (matériaux, délimitation spatiale, éclairage, etc.);

Délibération du comité

Le comité est généralement en accord avec l'analyse et les observations présentées par la DAUSE. Les membres du comité soulignent la banalité du traitement paysager, la réduction de la superficie de la toiture végétalisée ainsi que du nombre d'arbres ici proposés par rapport au plan soumis à l'automne 2019 pour l'évaluation du PPCMOI (6 vs +/-12). Le comité remet également en question la sélection des essences végétales (des arbres à grand déploiement devraient être privilégiés) ainsi que la spécification de vitrage

teinté gris sur le bâtiment.

Recommandation du comité

Le comité recommande de réviser l'aménagement du site suivant les orientations et les conditions discutées en plénière. Le comité exige de revoir le dossier à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 5026, avenue Iona - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation du porche de l'immeuble situé au 5026, avenue Iona - dossier relatif à la demande de permis 3002126974.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 14 juillet 2020.

Le projet comprend l'ajout d'un avant-corps pour la création d'un nouveau vestibule d'entrée, la modification d'une ouverture et la réfection du parement de clin en partie supérieure de la façade. Les travaux visés incluent également la transformation du perron ainsi que le remplacement des rampes et garde-corps existants.

La propriété est située en secteur significatif soumis à des normes (C); l'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visés dérogent aux dispositions prévues aux articles 91 et 105.1.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans tendent à se conformer aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276), et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- L'intervention est jugée compatible avec le style du bâtiment;
- L'avant-corps proposé est cohérent avec la composition d'origine et renforce la symétrie de la façade;
- Le traitement du porche est en accord avec la valeur de l'immeuble et s'inspire d'une transformation autorisée par le CCU en 2013 sur une résidence voisine (4956, chemin Circle);

- L'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu et participe à une certaine évolution du patrimoine bâti.

Délibération du comité

Le comité est généralement en accord avec l'analyse de la DAUSE. Certains membres s'abstiennent cependant de se prononcer sur la qualité de la proposition.

Recommandation du comité

Le comité est favorable à la demande à condition cependant que les nouveaux parements de bois utilisés soient peints de couleur blanche.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.10 4448, avenue Earnscliffe - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de modification d'une ouverture en façade latérale de l'immeuble situé au 4448, avenue Earnscliffe - dossier relatif à la demande de permis 3002542034.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 13 décembre 2020.

Le projet comprend le réaménagement partiel des aires d'habitation du logement situé à l'étage supérieur du duplex existant ainsi que la modification d'une ouverture localisée sur la façade latérale et visible depuis la Place Guillaume-Couture.

La propriété est située en secteur significatif soumis à des normes (B); l'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visés dérogent aux dispositions prévues à l'article 105.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- L'intervention est discrète et est cohérente avec la composition de la façade existante;

- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du secteur;
- Le projet favorise la qualité de l'éclairage du logement et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- Le projet s'intègre adéquatement au contexte et contribue à la mise en valeur du patrimoine.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.11 2426, avenue Brookfield - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'ajout d'une lucarne en façade de l'immeuble situé au 2426, avenue Brookfield - dossier relatif à la demande de permis 3002571754.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 08 janvier 2021.

Le projet vise l'agrandissement de l'aire de plancher du logement en mettant à profit l'espace disponible sous les combles. L'intervention implique la démolition du pignon en façade, la modification d'une ouverture et du profil de la toiture en vue de la construction d'une nouvelle lucarne.

L'immeuble fait partie de la phase 19 du développement immobilier 'Square Mont-Royal', localisé à la limite de l'arrondissement, dans le secteur de Glenmount. L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 4 du Règlement 99-257 adopté dans le but d'encadrer la démolition et la requalification des terrains désignés bordant la rue Jean-Talon, à l'est du chemin Canora.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux objectifs énoncés à l'article 4 du règlement 99-257 et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Le projet est cohérent avec le style et la composition de la façade existante;

- L'intervention reprend la forme d'une lucarne commune à certaines maisons en rangée typiques du secteur;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- La propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12 6333, boul. Décarie - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation de la façade de l'immeuble situé au 6333, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3002619994.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 02 février 2021.

Le projet vise la réfection intégrale des parements et de la fenestration de la façade d'un ancien édifice à bureaux intégré au collège TAV. La proposition modifie l'expression architecturale d'origine ainsi que la disposition de l'entrée principale du bâtiment sur le boulevard Décarie.

La propriété est localisée à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 7 du Règlement de projet particulier PP-69 et de l'article 88 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visés dérogent au pourcentage minimal de maçonnerie prévu à l'article 81.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après étude du dossier, la Division de l'urbanisme évalue que la proposition tend à se conformer aux objectifs énoncés à l'article 7 du PP-69 ainsi qu'aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276), puisque:

- Les travaux proposés permettent d'améliorer l'apparence actuelle de l'immeuble et favorisent son intégration au contexte;

- Les différentes transformations proposées sont compatibles avec la fonction et l'architecture du bâtiment existant;
- Le projet contribue à renforcer l'unité de l'ensemble et la connexion entre les différents pavillons du collège;
- La propriété est située en dehors de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique d'intérêt.

La DAUSE formule donc un avis favorable au projet aux conditions suivantes:

- Réévaluer le rythme proposé de la fenestration en façade;
- Soumettre l'ensemble des coupes et détails techniques de l'enveloppe en vue de l'approbation des plans.

Délibération du comité

Bien que les membres du comité soient d'accord avec l'analyse et les recommandations formulées par la DAUSE, ils expriment un malaise général avec le manque de sensibilité de l'intervention ainsi que l'absence de rythme et des proportions qui caractérisent la composition de la façade d'origine. Le comité est déçu du fait que l'on 'efface' de la sorte la présence et l'identité du bâtiment existant au profit d'une copie. Il questionne la possibilité de restaurer /mettre en valeur le parement de maçonnerie dissimulé sous l'enduit existant.

Le comité avance également l'hypothèse que le projet à l'étude pourrait s'inspirer du traitement de l'annexe en construction au 5995, boul. Décarie, de manière à créer un nouvel ensemble, 'une trilogie' dans laquelle se distinguerait chacun des trois pavillons du campus. De l'avis du comité, le traitement de la fenestration devrait par ailleurs tenir compte de l'orientation solaire du bâtiment et inclure, s'il y a lieu, un dispositif visant à prévenir la surchauffe et l'éblouissement dans les locaux d'enseignement.

Recommandation du comité

Le comité recommande de réviser la composition de la façade et exige de revoir le dossier à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13 5021, avenue Notre-Dame-de-Grâce (Collège Villa-Maria) - PIIA Transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de modification de certaines ouvertures et d'installation d'un escalier d'issue extérieur en vue de la réhabilitation de la Maison de la Montagne (Collège Villa-Maria), immeuble localisé à l'intérieur du rayon de protection de la maison Monk - dossier relatif à la demande de permis 3002624034.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des

services aux entreprises (DAUSE) le 03 février 2021.

Le projet vise le réaménagement complet des aires de plancher de la maison de la Montagne, un ancien bâtiment de ferme localisé sur le campus du collège Villa-Maria, en vue de l'ajout de six locaux d'enseignement sur trois niveaux. Les travaux comprennent une importante mise aux normes des moyens d'évacuation, des systèmes électromécanique et de protection incendie, la modification de certaines ouvertures et l'ajout d'un escalier extérieur d'issue sur le mur latéral (est).

Étant donné que le bâtiment en question fait partie d'un ensemble identifié comme 'Grande propriété à caractère institutionnel', l'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276). L'immeuble étant situé dans l'aire de protection de la maison J. Monk (bien patrimonial classé), les travaux font également l'objet d'une demande d'autorisation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113, 118 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- La grange a été profondément transformée en 2005 et ne possède plus qu'une très faible valeur d'authenticité;
- Les nouvelles composantes architecturales et fonctionnelles reprennent la facture matérielle d'éléments présents sur le site (escaliers extérieurs en acier galvanisé à chaud);
- Les travaux visés n'altèrent pas sensiblement l'expression du bâtiment et n'ont pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion;
- Les transformations proposées sont en accord avec la fonction et la valeur patrimoniale associées à l'immeuble;
- Le projet a fait l'objet d'une évaluation de la part de la Division du patrimoine (VdM) et demeure à ce jour en instance de la délivrance d'une autorisation requise en vertu de la LPC.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.14 4553-55, rue Michel-Bibaud - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de remplacement de l'ensemble des fenêtres sur l'immeuble situé au 4553-4555, rue Michel-Bibaud - site patrimonial déclaré du Mont-Royal - dossier relatif à la demande de permis 3002686454.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 04 mars 2021.

Les travaux visés comprennent le remplacement de l'ensemble de la fenestration d'origine du duplex, en conservant la dimension des ouvertures existantes. La présente demande fait suite à la demande #3002224554 présentée au CCU le 20 janvier 2021.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1- par. 2° du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), du fait que la propriété est localisée dans les limites du site patrimonial désigné du Mont-Royal*.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après évaluation du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 118.1 par. 2° et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- L'intervention projetée n'altère sensiblement ni le caractère ni l'expression du bâtiment;
- La qualité des matériaux proposés et les détails d'installation des nouvelles fenêtres sont appropriés et compatibles avec la valeur du bâtiment;
- Le projet est conçu avec le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine et contribue à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe mais également à assurer la pérennité du bâtiment;
- Le projet s'intègre adéquatement au contexte et n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit;

(*) Le projet est soumis à l'approbation de la Division du patrimoine (MCCQ) en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC).

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.15 4184, avenue Old Orchard - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la modification de certaines ouvertures pour l'immeuble situé au 4184, avenue Old Orchard - dossier relatif à la demande de permis 3002619714.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 1er février 2021.

Les travaux consistent à agrandir le bâtiment en aire de plancher, tout en modifiant les ouvertures sur la façade latérale. Une seule ouverture sera conservée telle quelle au rez-de-chaussée et les autres ouvertures seront condamnées. Au sous-sol, deux nouvelles ouvertures seront créées.

Seule la modification des ouvertures en façade latérale est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

La Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 20h55.

Ce procès-verbal a été approuvé le 5 mai 2021 par le comité.

Sébastien Manseau, urbaniste

Chef de division / Urbanisme

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

PROJET